

Welche gesetzlichen Neuregelungen für den Bereich der Schönheitsreparaturen sind sinnvoll?

Kurzreferat

RiLG Hubert Blank, Mannheim

I. Die gegenwärtige Gesetzeslage.

Das Recht der Schönheitsreparaturen ist nach gegenwärtiger Gesetzeslage nur ansatzweise geregelt.

Für den Bereich der Geschäfts- und Wohnraummiete bestimmt §536 BGB, dass der Vermieter verpflichtet ist, die vermietete Sache während der Mietzeit in einem zu dem vertragsmäßigem Gebrauche geeigneten Zustande zu überlassen und sie während der Mietzeit in diesem Zustand zu erhalten. Hieraus ergibt sich, dass die Renovierungspflicht Sache des Vermieters ist. Weitere Einzelheiten lassen sich der gesetzlichen Regelung nicht entnehmen.

In § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV findet sich eine Regelung, die definiert, was beim preisgebundenen Wohnraum unter dem Begriff der „Schönheitsreparaturen“ zu verstehen ist. Danach umfassen die Schönheitsreparaturen „nur das Tapezieren, Anstreichen oder Kalken der Wände und Decken, das Streichen der Fußböden, Heizkörper einschließlich Heizrohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen“. Diese Definition gilt nach der Rechtsprechung auch für den freifinanzierten Wohnraum.<sup>1</sup>

In der Rechtspraxis wird die Renovierungspflicht regelmäßig auf den Mieter übertragen. Die entsprechenden Vertragsklauseln werden bei der Wohnungsmiete durch die nahezu allgemein verwendeten Formularverträge vorgegeben. Die Klauseln orientieren sich i. d. R. an der Rechtsprechung. Nach dieser Rechtsprechung gelten folgende Grundsätze:

1. Das Verbot der Vereinbarung einer Anfangsrenovierung.

Die Übertragung der Renovierungspflicht auf den Mieter ist zwar zulässig. Der Mieter darf allerdings nicht zur Beseitigung solcher Abnutzungen verpflichtet werden, die nicht er, sondern sein Vorgänger im Mietverhältnis verursacht hat. Dem Mieter kann die Wohnung zwar unrenoviert überlassen werden. Eine Vereinbarung, wonach der Mieter bei Vertragsbeginn zur Renovierung verpflichtet ist, wird jedoch als unwirksam erachtet.<sup>2</sup>

2. Das Verbot der Vereinbarung einer Schlussrenovierung.

Dem Mieter dürfen nur die laufenden (in periodischen Zeitabständen fälligen Schönheitsreparaturen) übertragen werden. Nach der Rechtsprechung können die in FN. 1 zu § 7 des Mustermietvertrags aufgeführten Fristen (Küchen, Bäder, Duschen alle 3 Jahre; Wohn-Schlafräume, Dielen, Toiletten alle 5 Jahre; Nebenräume alle 6 Jahre) als üblich angesehen werden.<sup>3</sup> Die Vereinbarung kürzerer Fristen ist nicht möglich. Auch bei Vertragsende ist der Mieter nur zur Renovierung verpflichtet, wenn die Fristen abgelaufen sind. Zu einer Schlussrenovierung darf der Mieter nicht verpflichtet werden.<sup>4</sup>

3. Das Verbot der „Fachhandwerkerklausel“

Nach der Rechtsprechung darf der Mieter nicht stärker belastet werden, als dies nach dem Vertragszweck erforderlich ist. Der Vertragszweck ist erreicht, wenn die Schönheitsreparaturen „in mittlerer Art und Güte“ ausgeführt sind.<sup>5</sup> Ist der Mieter hierzu in der Lage, so darf er die Schönheitsreparaturen „in kostensparender Eigenarbeit“ selbst ausführen. Eine Vereinbarung, wonach Schönheitsreparaturen nur durch Fachhandwerker ausgeführt werden dürfen, wird als unwirksam angesehen.<sup>6</sup>

4. Die Zulässigkeit von „Abgeltungsklauseln“

Werden die Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen, so sieht die Rechtsprechung hierin einen Teil des Entgeltes für die Überlassung der Mietsache. Gibt der Mieter die Mietsache zurück, bevor die Schönheitsreparaturen fällig sind, so hat er nach der Ansicht dieser Rechtsprechung das Entgelt noch nicht in voller Höhe entrichtet. Deshalb soll es zulässig sein, zu vereinbaren, dass der Mieter bei Vertragsende einen anteiligen Geldbetrag für die Renovierung bezahlen muss, wenn bei Vertragsende die Fristen noch nicht abgelaufen sind.<sup>7</sup>

II. Die geplanten Änderungen

Die Länder Nordrhein-Westfalen und Niedersachsen haben einen Entwurf eines Gesetzes zur Neuordnung des Mietrechts vorgelegt (Mietrechtsneuordnungsgesetz - MNOG). Die Gesetzesnovelle sieht eine Ergänzung des AGB-Gesetzes vor, wonach verschiedene Klauseln in Formularverträgen nicht mehr vereinbart werden können.

Unwirksam ist danach (1) eine Vereinbarung kürzerer Fristen für die Durchführung von Schönheitsreparaturen als allgemein üblich. (2) eine Vereinbarung, wonach der Mieter bei Vertragsende auch dann zur Renovierung verpflichtet ist, wenn die Fristen noch nicht abgelaufen sind. (3) die Fachhandwerkerklausel und (4) die Abgeltungsklausel. Die unter (1) bis (3) genannten Klauseln werden von der Rechtsprechung bereits nach jetzigem Recht für unwirksam erachtet (s. oben II-3). Die Klausel (4) wurde dagegen bisher als wirksam angesehen (s. oben I 4).  
III. Die kritischen Punkte.

Die gegenwärtige Rechtspraxis ist in mehreren Punkten unbefriedigend:

1. Die zulässigen Renovierungsfristen (s. oben I 2) nehmen auf die unterschiedlichen Ausstattungsstandards keine Rücksicht.

Bei einer mit Kohleöfen ausgestatteten Altbauwohnung mit gestrichenen oder gekalkten Wänden und Decken (s. die Definition in § 28 Abs. 4 Satz 4 der II. BV) mag eine fünfjährige Renovierungsfrist sinnvoll sein. Eine zentralbeheizte, tapezierte Neubauwohnung wird dagegen kaum ein Nutzer in fünfjährigem Turnus renovieren. Noch auffälliger sind die Unterschiede bei den Bädern. Ein Badezimmer mit Kohlebadeofen und einfach gestrichenen Wänden ist möglicherweise nach 3 Jahren renovierungsbedürftig. Ein bis zur Decke gekachelter Raum mit einer zentralen Warmwasserversorgung ist es mit Sicherheit nicht. Die bestehenden Regelungen haben folgende Konsequenzen:

a) Gleichbehandlung unterschiedlicher Sachverhalte:

Wohnungen mit Kohle oder Öl beheizten Einzelöfen und gestrichenen oder gekalkten Wänden werden auf dem Markt kaum mehr angeboten. Die Mieter der durchschnittlich ausgestatteten Wohnungen (Zentralheizung, tapezierte Wände) werden durch die zu kurzen Fristen benachteiligt. Dies gilt insbesondere dann, wenn eine Abgeltungsklausel vereinbart ist. Sind die Fristen bei Vertragsende abgelaufen, so müssen die Mieter renovieren; anderenfalls müssen sie an den Vermieter einen Geldbetrag bezahlen, der häufig die tatsächlichen Renovierungskosten nahezu erreicht.

b) Die Regelungen werden den Interessen der Beteiligten nicht gerecht:

Kein Mieter ist daran interessiert, besondere Mühe und Kosten auf eine Wohnung zu verwenden, die er aufgeben will. Viele Mieter haben auch zuwenig Geld um eine fachgerechte Renovierung zu bezahlen. Dies gilt nicht zuletzt deshalb, weil anlässlich des Wohnungswechsels häufig außergewöhnliche Kosten anfallen, etwa für die Kautions, für den Umzug oder die Herrichtung und Ausstattung der neuen Wohnung. Die Folge hiervon ist, dass die Renovierungspflicht in vielen Fällen entweder überhaupt nicht oder nur nachlässig erfüllt wird. Dem Vermieter ist mit der vom Mieter gezahlten Kautions meist nicht geholfen, weil mit einem Betrag in Höhe einer dreifachen Monatsmiete keine Renovierung bezahlt werden kann. Der Nachfolgemmieter ist ebenfalls nicht glücklich, wenn er eine Wohnung übernehmen soll, die seinen geschmacklichen Vorstellungen nicht entspricht.<sup>8</sup>

c) Die Regelungen sind Streitintensiv und führen zu einer beachtlichen Belastung der Gerichte:

Streitigkeiten der Parteien über die Fälligkeit von Schönheitsreparaturen bei Vertragsende sind häufig. Die Mietgerichte werden hierdurch sehr stark belastet, zumal häufig zahlreiche Zeugen über den beim Vertragsende vorgefundenen Wohnungszustand oder die Art und Weise der zuletzt durchgeführten Renovierung zu vernehmen sind.

2. Die gesetzlichen Regelungen lassen kaum Spielraum für abweichende Vertragsgestaltungen.

In der Literatur wird immer wieder daraufhingewiesen, dass die Renovierungsproblematik praxisnäher geregelt werden könnte.<sup>9</sup>

Der Vorschlag Hinkelmanns<sup>10</sup> befreit beide Vertragsparteien von der Renovierungspflicht. Der Mieter darf aber Schönheitsreparaturen durchführen und erhält dann eine Aufwandsentschädigung, wenn er die Arbeiten mit Zustimmung des Vermieters durchgeführt hat.

Nach dem Vorschlag des Verfassers<sup>11</sup> ist der Vermieter zur Übergabe der Wohnung in tapezierfähigem Zustand verpflichtet. Der Mieter muss die Räume im selben Zustand zurückgeben.

Merson<sup>12</sup> hat diesen Vorschlag weiter ausgearbeitet und modifiziert. Die Modifikationen betreffen im wesentlichen Beschränkungen des Mieters bei der Zahl der Farbgestaltung und eine Art Abgeltungsklausel für unterlassene Anstriche beim Vertragsende.

Bei dem Vorschlag Hinkelmanns ist nicht zu übersehen, dass er zu Problemen führen kann, wenn der Mieter renovieren will, der Vermieter aber nicht bereit ist, die Aufwandsentschädigung zu zahlen. Hat der Mieter dann einen Anspruch auf Erteilung der Zustimmung? Hinkelmann sieht das Problem und bejaht die Zustimmungspflicht als vertragliche Nebenpflicht in einer Fußnote. Ganz eindeutig erscheint dies nicht. Die Zustimmungspflicht sollte sich aus der Klausel selbst ergeben.

Gegen die von Merson<sup>13</sup> vorgeschlagene Abgeltungsklausel bestehen Bedenken: Wer zur Durchführung der Renovierung nicht verpflichtet ist, hat am Ende der Mietzeit auch nichts abzugelten. Die von Merson vorgeschlagene Abgeltungsklausel ist im Grunde ein Druckmittel um den Mieter zur Durchführung nicht geschuldeter Arbeiten anzuhalten. Solche Klauseln haben eine bedenkliche Nähe zu § 550 a BGB. Ansonsten erscheint der Vorschlag Mersons vernünftig und praktikabel.

Gegen den Vorschlag des Verfassers hat Lützenkirchen<sup>14</sup> eingewendet, „die formularmäßige Verpflichtung des Mieters ...sowohl die Anfangsrenovierung als auch die laufenden Schönheitsreparaturen durchzuführen“ verstoße gegen § 9 AGBG. Dieser Einwand ist unbegründet, weil die vorgeschlagene Klausel solche Verpflichtungen nicht enthält, sondern die entsprechenden Leistungen ins Ermessen des Mieters stellt. Einzuräumen ist, dass es unter dem Gesichtspunkt des § 9 AGBG bedenklich sein kann, wenn der Mieter verpflichtet wird bei Vertragsende eine „möglicherweise noch ordnungsgemäße Tapezierung“ zu entfernen.<sup>15</sup> Immerhin ist aber anerkannt, dass der Mieter bei Vertragsende kraft Gesetzes die von ihm eingebrachten Einrichtungen entfernen muss; warum sollte die Verpflichtung zur Entfernung von Tapeten also gegen § 9 AGBG verstoßen? Immerhin zeigen diese Einwände, wie schwierig es ist, nach geltendem Recht eine verständliche und praktikable Klausel zu formulieren.

Noch ein Punkt ist klarzustellen: Die vom Verfasser vorgeschlagene Klausel kann durchaus dazu führen, daß die Wohnung ... Insbesondere bei stärkerer Fluktuation verkommen könnte“.<sup>16</sup> Allerdings verkennt dieser Einwand, daß die Klausel für solche Mietverhältnisse nicht gedacht ist. Sie ist für Wohnungsunternehmen sinnvoll, deren Mieterschicht sich aus soliden, handwerklich geschickten Mietern zusammensetzt (wie es beispielsweise bei den Wohnungsgesellschaften großer Industrieunternehmen der Fall ist). Wer Apartments an Senioren oder Studenten vermietet, muss sich eine andere Regelung einfallen lassen. Das gleiche gilt für den einen oder anderen Privatvermieter, der sich durch das Angebot einer „präsentationsfähige(n) Wohnung“ bessere Marktchancen verspricht.<sup>17</sup> Es ist die Aufgabe des Rechts, die Mittel zur Verfügung zu stellen, die eine faire, den Bedürfnissen der Parteien entsprechende Vertragsgestaltung ermöglichen.

#### IV. Lösungsmöglichkeiten.

Eine gesetzliche Regelung des Rechts der Schönheitsreparaturen ist nützlich. Sie sollte sich auf die Wohnraummiete beschränken und ihren Platz im BGB haben. Wenn - wie im nordrhein-westfälischen/niedersächsischen Entwurf - „die Vorschriften des zivilrechtlichen Mietrechts im BGB zusammengeführt“ werden sollen, darf das Recht der Schönheitsreparaturen nicht ins AGB-Gesetz ausgelagert werden.

Erforderlich erscheint: (1) Eine Regelung betreffend die Zulässigkeit der Freizeichnung des Vermieters von der Verpflichtung nach § 536 BGB. (2) Eine Regelung betreffend die Möglichkeit der Übertragung der laufenden Schönheitsreparaturen auf den Mieter. (3) Eine gesetzliche Definition des Begriffs der Schönheitsreparaturen. (4) Eine an den Gegebenheiten der Praxis orientierte Regelung über die Renovierungsfristen. (5) Eine Regelung über das Verbot der Verpflichtung des Mieters zur Vornahme kompletter Anfangs- und Schlussrenovierungen. (6) Eine Regelung betreffend die Unwirksamkeit von Abgeltungs- und Fachhandwerkerklauseln.

#### V. Ein Regelungsvorschlag.

Diese Regelungen könnten in dem Abschnitt betreffend die Mietverhältnisse über Wohnraum getroffen werden. Denkbar wäre z. B. folgende Bestimmung:

„Abs. 1: Eine Vereinbarung, die zum Nachteil des Mieters von §536 BGB abweicht, ist unwirksam.

Abs. 2: Abs. 1 gilt nicht

1. Für eine Vereinbarung, durch die der Vermieter berechtigt ist, dem Mieter eine renovierungsbedürftige Wohnung zu übergeben.

2. Für eine Vereinbarung, wonach der Vermieter von seiner Verpflichtung zur Renovierung während der Mietzeit freigestellt wird.

3. Für eine Vereinbarung, wonach die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter übertragen wird, sofern

- a) der Mieter nur für die auf seine Vertragszeit fallende Abnutzung aufkommen muss,
- b) die für Wohnraum vergleichbarer Art erforderlichen Fristen zur Durchführung von Schönheitsreparaturen nicht unterschritten werden,
- c) der Mieter berechtigt ist, die Schönheitsreparaturen in Eigenarbeit auszuführen und
- d) dem Mieter im Falle der Beendigung des Mietverhältnisses vor Fälligkeit der Schönheitsreparaturen weder eine Verpflichtung zur Erneuerung der Tapeten oder der Anstriche, noch eine Zahlungsverpflichtung auferlegt ist.

4. Für eine Vereinbarung, wonach der Mieter die Kosten für kleine Instandhaltungen tragen muss.

Abs. 3: Schönheitsreparaturen umfassen nur das Tapezieren oder Anstreichen der Wände und Decken, das Streichen der Heizkörper einschließlich der Rohre, der Innentüren sowie der Fenster und Außentüren von innen. Die kleinen Instandhaltungen umfassen ...18"

Zur Erläuterung:

Die Regelung in Abs. 1 stellt klar, dass die Instandhaltungspflicht dem Vermieter obliegt und bei der Wohnraummiete grundsätzlich nicht abbedungen werden kann. Die Regelungen in Abs. 2 Nr. 1 und 2 entsprechen bereits bisherigem Recht.<sup>19</sup> Das Gleiche gilt für Abs. 2 Nr. 3 Buchst. a.<sup>20</sup> Dagegen enthält Abs. 2 Nr. 3 Buchstabe b eine Neuerung. Bisher war es möglich, die relativ kurzen Renovierungsfristen des Mustermietvertrags zu vereinbaren.<sup>21</sup> Nunmehr wird es auf diejenigen Renovierungsfristen ankommen, die für vergleichbaren Wohnraum tatsächlich üblich sind. Diese Fristen könnten beispielsweise im Zuge der Erhebung von Mietspiegeldaten ermittelt werden. Abs. 2 Nr. 3 Buchst. c entspricht der bisherigen Rechtsprechung.<sup>22</sup> Nach Abs. 2 Nr. 3 Buchst. d sind Vereinbarungen, die den Mieter zur Renovierung bei Vertragsende oder zur Rückgabe einer renovierten Wohnung verpflichten - wie schon bisher<sup>23</sup> - unzulässig. Im Unterschied zum bisherigen Recht gilt die Regelung aber auch für Individualvereinbarungen. Dies ist sachgerecht, weil für solche Vereinbarungen kein Bedürfnis besteht. Darüber hinaus sind nach der Regelung alle Arten von Abgeltungsklauseln oder -Vereinbarungen ausgeschlossen. Die Vereinbarung einer Verpflichtung zur Entfernung der Tapeten bei Vertragsende wäre aber möglich. Abs. 2 Nr. 4 betrifft die Übertragung der Kosten von kleinen Instandhaltungen auf den Mieter. Dies soll weiterhin zulässig sein. Die Grenzen sind in Abs. 3 festgelegt. Dort ist geregelt, was unter dem Begriff der Schönheitsreparaturen und der kleinen Instandhaltungen zu verstehen ist.